

**SERVIÇOS DE SOLOS, OBRAS PÚBLICAS
E TRANSPORTES**

Despacho n.º 62/SATOP/90

Respeitante à rectificação de cláusulas da escritura de contrato de revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 219 000 m², sito na Zona do Plano de Intervenção Urbanística da Areia Preta, feita a favor da Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Lda. (Proc. n.º 110.3, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 30/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura outorgada na DSF, em 10 de Março de 1989, celebrada em conformidade com o Despacho n.º 214/SAOPH/88, de 30 de Dezembro, foi revisto o contrato de concessão, por arrendamento, feito a favor da Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Lda., do terreno com a área de 219 000 m², constituído por uma área alagada, resgatada ao mar, celebrado por escritura, outorgada em 13 de Março de 1986, na citada Direcção de Serviços.

2. Para obviar a dificuldades de registo da concessão na CRPM face às condições fixadas na escritura de 1989, a DSPECE propõe agora que se rectifiquem as cláusulas primeira, segunda, quarta, sexta e sétima desta escritura.

Esta proposta mereceu parecer concordante do director da DSPECE, na sequência do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na informação n.º 100/90, de 10 de Abril, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

3. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Maio de 1990, foi de parecer dever proceder-se à rectificação das cláusulas primeira, segunda, terceira, quarta, sexta e sétima da escritura de contrato de revisão da concessão do terreno referido em epígrafe, outorgada em 10 de Março de 1989, devendo às mencionadas cláusulas ser dada a redacção constante da minuta de contrato, anexa ao parecer emitido, do qual ficou fazendo parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 205/89/M, de 11 de Dezembro, autorizo a rectificação da escritura do contrato de revisão da concessão do terreno referido em epígrafe, outorgada em 10 de Março de 1989:

Artigo primeiro — Objecto

As cláusulas 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 6.ª e 7.ª da escritura outorgada em 10 de Março de 1989, entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Lda., como segundo outorgante, lavrada a fls. 61 e seguintes do livro 268, passam a ter a seguinte redacção

Cláusula primeira — Definições

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)

g) Infra-estruturas — conjunto de obras a executar no terreno, pela concessionária, depois de efectivado o aterro, constituídas por: os arruamentos principais e secundários (incluindo os abrigos de passageiros nas paragens dos autocarros); a rede geral de esgotos; a rede geral de abastecimento e distribuição de águas; as redes gerais de distribuição de energia e de iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários; as zonas verdes e outras obras previstas no estudo-prévio e respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante;

h) Habitação C.D.H. — significa edifícios para a habitação construídos no âmbito dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação, ao abrigo de legislação específica em vigor no Território, nomeadamente, do Decreto-Lei número cento e vinte e quatro barra oitenta e quatro barra M, de vinte e nove de Dezembro, do Decreto-Lei número cinquenta e nove barra oitenta e cinco barra M, de vinte e nove de Junho, Decreto-Lei número cento e quatro barra oitenta e cinco barra M, de trinta de Novembro, e Portaria número duzentos e quarenta e cinco barra oitenta e cinco barra M, de vinte e cinco de Novembro, Decreto-Lei número cento e três barra oitenta e cinco barra M, de vinte e cinco de Novembro, e Portaria número duzentos e cinquenta e quatro barra oitenta e cinco barra M, de trinta de Novembro;

i) Habitação comum — significa edifícios para habitação construídos no regime do Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU).

Cláusula segunda — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A rectificação da área do prédio descrito sob o n.º 21 652, a fls. 185 do livro B-59, de 219 000 m² para 233 300 m²;

b) A revisão do contrato de concessão dos quarteirões AB, C, D, E, H, I, J e KL, com as respectivas áreas indicadas na planta n.º 724/89, de 25 de Outubro, da DSCC, a qual constitui parte integrante deste contrato, todos a desanexar do prédio descrito sob o n.º 21 652, a fls. 185 do livro B-59, confrontando todos com arruamentos projectados;

c) A reversão a favor do território de Macau, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parte subsistente do prédio n.º 21 652, descrito a fls. 185 do livro B-59, resultante das desanexações referidas na alínea b).

2. A concessão do terreno, constituído pelos quarteirões identificados na alínea b) do número um, passa a reger-se

pelo presente contrato, sem prejuízo das obrigações do segundo outorgante, respeitantes ao terreno que ora reverte, igualmente estabelecidas neste contrato.

Cláusula terceira — Prazo da concessão

1. A concessão é válida por 25 anos, contados a partir de 13 de Março de 1986, data da outorga da escritura pública relativa ao contrato de concessão ora revisto.

2. O prazo fixado no número anterior poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até dezanove de Dezembro de dois mil e quarenta e nove.

Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O segundo outorgante obriga-se a executar, relativamente à totalidade do terreno identificado na alínea *b*) do número um da cláusula segunda, por sua conta, e de acordo com os respectivos projectos, aprovados pelo primeiro outorgante, as seguintes obras:

a)

b)

2. O segundo outorgante obriga-se a proceder ao aproveitamento do terreno que lhe fica concedido, identificado na alínea *b*) do número um da cláusula segunda, de acordo com os respectivos projectos, aprovados pelo primeiro outorgante, com as seguintes construções e finalidades:

a) **Quarteirão AB:**

i)

ii) Edifício ou edifícios com o máximo de dezoito pisos, com a área global máxima de construção de cerca de cento e trinta e oito mil quatrocentos e trinta e nove metros quadrados, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação comum: 108 572 m² (cento e oito mil quinhentos e setenta e dois) metros quadrados;

Comércio: 8 658 m² (oito mil seiscentos e cinquenta e oito) metros quadrados;

Estacionamento: 20 688 m² (vinte mil seiscentos e oitenta e oito) metros quadrados;

Equipamento social: (uma creche ou uma escola pré-primária) — 521 m² (quinhentos e vinte e um) metros quadrados;

b) **Quarteirão C:**

i) Edifício ou edifícios com o máximo de dezoito pisos, com a área global máxima de construção de cerca de cento e trinta e oito mil quatrocentos e trinta e nove metros quadrados, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação comum: 108 572 m² (cento e oito mil quinhentos e setenta e dois) metros quadrados;

Comércio: 8 658 m² (oito mil seiscentos e cinquenta e oito) metros quadrados;

Estacionamento: 20 688 m² (vinte mil seiscentos e oitenta e oito) metros quadrados;

Equipamento social: (uma creche ou uma escola pré-primária) — 521 m² (quinhentos e vinte e um) metros quadrados;

c) **Quarteirão E:**

i) Edifício ou edifícios com o máximo de catorze pisos, com a área global máxima de construção de cerca de cento e cinco mil cento e quarenta e quatro metros quadrados, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Indústria: 85 640 m² (oitenta e cinco mil seiscentos e quarenta) metros quadrados;

Comércio: 9 090 m² (nove mil e noventa) metros quadrados;

Estacionamento: 7 474 m² (sete mil quatrocentos e setenta e quatro) metros quadrados;

Área tratada: 2 940 m² (dois mil novecentos e quarenta) metros quadrados;

d) **Quarteirão H:**

i) Edifício ou edifícios com o máximo de dezoito pisos, com a área global máxima de construção de cerca de cento e trinta e oito mil quatrocentos e trinta e nove metros quadrados, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação comum: 108 572 m² (cento e oito mil quinhentos e setenta e dois) metros quadrados;

Comércio: 8 658 m² (oito mil seiscentos e cinquenta e oito) metros quadrados;

Estacionamento: 20 688 m² (vinte mil seiscentos e oitenta e oito) metros quadrados;

Equipamento social: (uma creche ou uma escola pré-primária) — 521 m² (quinhentos e vinte e um) metros quadrados;

e) **Quarteirão I:**

i) Edifício ou edifícios com o máximo de dezoito pisos, com a área global máxima de construção de cerca de cento e trinta e oito mil quatrocentos e trinta e nove metros quadrados, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação comum: 108 572 m² (cento e oito mil quinhentos e setenta e dois) metros quadrados;

Comércio: 8 658 m² (oito mil seiscentos e cinquenta e oito) metros quadrados;

Estacionamento: 20 688 m² (vinte mil seiscentos e oitenta e oito) metros quadrados;

Equipamento social: (uma creche ou uma escola pré-primária) — 521 m² (quinhentos e vinte e um) metros quadrados;

f) **Quarteirão KL:**

i) Edifício ou edifícios com o máximo de catorze pisos, com a área global máxima de construção de cerca de

cento e cinquenta mil duzentos e quarenta e oito metros quadrados, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Indústria: 121 513 m² (cento e vinte e um mil quinhentos e treze) metros quadrados;

Comércio: 12 870 m² (doze mil oitocentos e setenta) metros quadrados;

Estacionamento: 10 523 m² (dez mil quinhentos e vinte e três) metros quadrados;

Área tratada: 5 342 m² (cinco mil trezentos e quarenta e dois) metros quadrados;

- ii) Edifício ou edifícios com o máximo de catorze pisos, com a área global máxima de construção de cerca de cinquenta e dois mil quatrocentos e sessenta e sete metros quadrados, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Indústria: 40 977 m² (quarenta mil novecentos e setenta e sete) metros quadrados;

Comércio: 5 410 m² (cinco mil quatrocentos e dez) metros quadrados;

Estacionamento: 4 064 m² (quatro mil e sessenta e quatro) metros quadrados;

Área tratada: 2 016 m² (dois mil e dezasseis) metros quadrados;

g) Quarteirão D:

- i) Edifício ou edifícios com o máximo de dezoito pisos, com a área global máxima de construção de cerca de cento e nove mil e cinquenta e um metros quadrados, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação C.D.H.: 93 803 m² (noventa e três mil oitocentos e três) metros quadrados;

Comércio: 5 837 m² (cinco mil, oitocentos e trinta e sete) metros quadrados;

Estacionamento: 8 890 m² (oito mil oitocentos e noventa) metros quadrados;

Equipamento social: (uma creche ou uma escola pré-primária) — 521 m² (quinhentos e vinte e um) metros quadrados;

h) Quarteirão J:

- i) Edifício ou edifícios com o máximo de dezoito pisos, com a área global máxima de construção de cerca de cento e seis mil trezentos e setenta e quatro metros quadrados, que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação C.D.H.: 91 851 m² (noventa e um mil oitocentos e cinquenta e um) metros quadrados;

Comércio: 5 439 m² (cinco mil quatrocentos e trinta e nove) metros quadrados;

Estacionamento: 8 563 m² (oito mil quinhentos e sessenta e três) metros quadrados;

Equipamento social: (uma creche ou uma escola pré-primária) — 521 m² (quinhentos e vinte e um) metros quadrados.

3.

4.

Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento

1.

2.

a) Até vinte e cinco de Maio de mil novecentos e noventa e um:

- i) Deverão estar concluídas todas as obras respeitantes ao aterro e infra-estruturas da via periférica, que limita, a norte, o terreno, conforme definido na alínea a) do número um da cláusula segunda;

ii) Deverão estar concluídas as infra-estruturas respeitantes ao quarteirão F, identificado na planta n.º 724/89, de 25 de Outubro, da DSCC, em condições de nele poder ser iniciada a construção do equipamento social, a efectuar directamente pelo primeiro outorgante;

b) Até vinte e cinco de Novembro de mil novecentos e noventa e um deverão estar concluídas todas as obras de aterro e restantes infra-estruturas periféricas do terreno, conforme definido na alínea a) do n.º 1 da cláusula segunda;

c)

d)

e)

- i) Deverão estar concluídos os edifícios, destinados à indústria, e respectivas infra-estruturas, a construir no quarteirão E;

ii) Deverão estar concluídos os edifícios habitacionais, e respectivas infra-estruturas, a construir no quarteirão I;

f)

i)

ii)

iii)

g)

h)

i)

ii)

3. O aterro e as infra-estruturas de todo o terreno definido na alínea a) do número um da cláusula segunda, serão executados de acordo com os projectos do aterro e das infra-estruturas já fornecidas pelo primeiro outorgante, sendo da responsabilidade do segundo outorgante a execução das modificações a introduzir, as quais deverão ser previamente aprovadas pelo primeiro outorgante.

4.

5.
6.
7.
8.
9.

Cláusula sétima — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente e na totalidade pelo segundo outorgante:

a) Proceder à desocupação dos terrenos confinantes com a área de aterro, relativamente aos quais tal se torne necessário para a execução do aterro e das infra-estruturas;

b) Executar, nos termos deste contrato e dos respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, o aterro de toda a área inicialmente concedida, conforme definido na alínea a) do número um da cláusula segunda;

c) Executar, nos termos deste contrato e dos respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, todas as infra-estruturas da área referida na alínea anterior, após a conclusão do aterro;

d) Garantir, durante um ano, contado a partir da data da respectiva recepção, a boa execução e qualidade de materiais aplicados no aterro e nas infra-estruturas do terreno, correndo por conta do segundo outorgante todos os encargos com as correções e substituições, a efectuar ao abrigo desta garantia;

e) Executar, à sua própria custa, os projectos e obras correspondentes, respeitantes a quaisquer alterações relativas ao aterro e infra-estruturas que, porventura, o segundo outorgante reconheça necessário efectuar depois de aprovados os projectos pelo primeiro outorgante;

f) Reparar, durante o período de execução das obras de aproveitamento do terreno concedido, todos os estragos e quaisquer danos provocados pelo segundo outorgante, nomeadamente pelo transporte de materiais nos arruamentos, zonas verdes e nas demais áreas;

g) Executar, nos termos deste contrato, e dos respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, todas as áreas de construção afectas aos equipamentos sociais, referidas no número dois da cláusula quarta;

h) Executar, nos termos deste contrato, e dos respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, o aproveitamento do quarteirão G, identificado na planta n.º 724/89, de

25 de Outubro, da DSCC, com a construção de edifícios com o máximo de 4 (quatro) pisos, com a área de 22 257 m², que será afectada às finalidades que a seguir se discriminam:

i) 4 (quatro) unidades de ensino primário com a área bruta de construção de 2 000 m² cada, num total de 8 000 m²;

ii) 1 (uma) unidade de ensino secundário com 7 816 m²;

iii) Área descoberta tratada, destinada a recreio e equipamento desportivo com 6 441 m²;

i) Executar, nos termos deste contrato, e dos respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, todas as infra-estruturas respeitantes ao quarteirão F, identificado na planta n.º 724/89, de 25 de Outubro, da DSCC;

j) Garantir, durante um ano, contado a partir da data da respectiva recepção, a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nas construções referidas na alínea anterior, correndo por conta do segundo outorgante todos os encargos com as correções e substituições, a efectuar ao abrigo desta garantia;

k) Entregar ao primeiro outorgante, logo que concluídas com todos os acabamentos, todas as áreas de construção destinadas a equipamentos sociais, referidas no número dois da cláusula quarta, competindo ao primeiro outorgante decidir sobre o seu destino, de acordo com interesses de natureza social e colectiva;

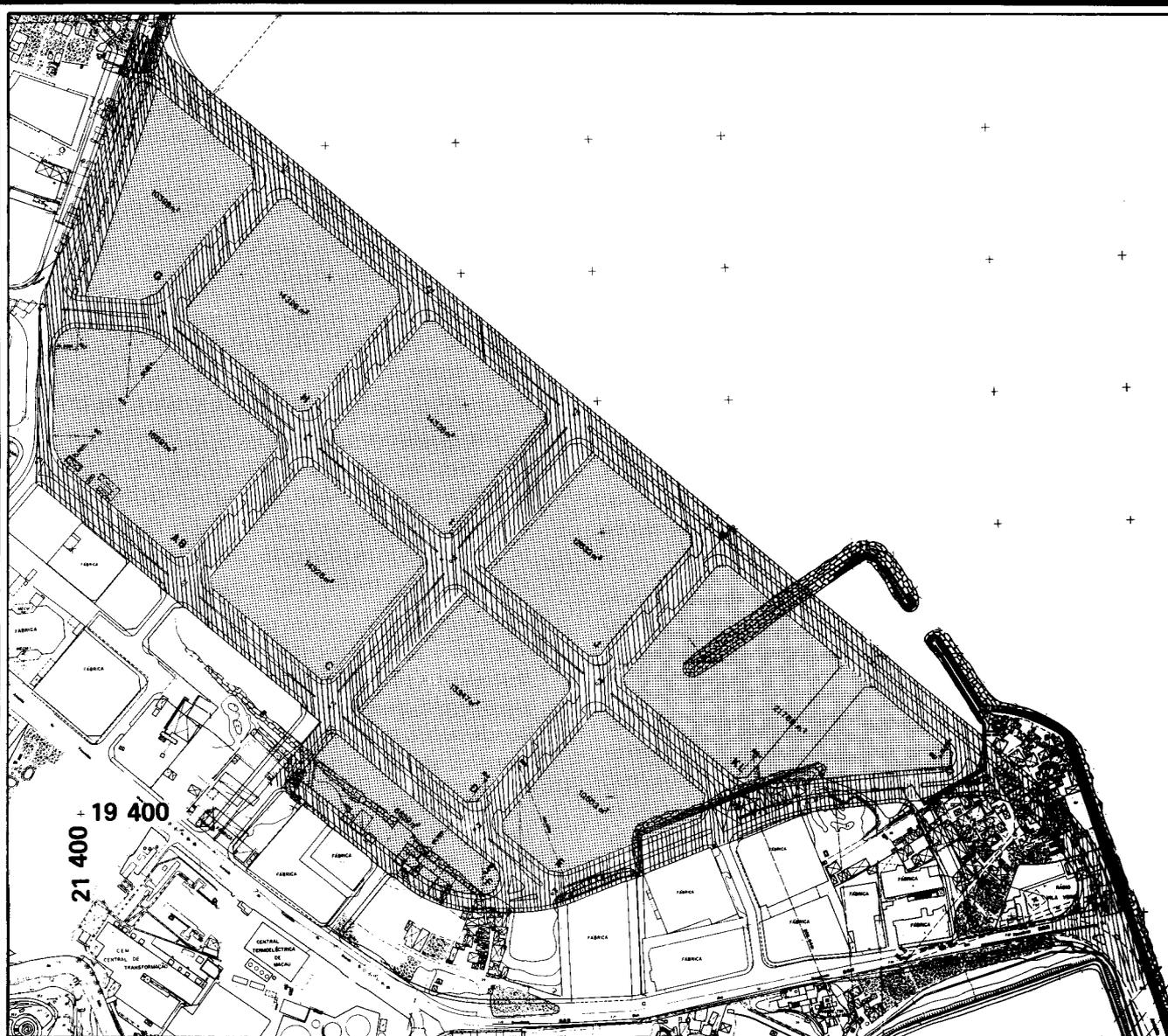
l) Promover e praticar, por sua conta, todos os actos jurídicos preparatórios e necessários à transmissão e registo predial da titularidade, a favor do primeiro outorgante, de todas as áreas de construção destinadas a equipamentos sociais e referidas no número dois da cláusula quarta, devendo as mesmas ser entregues livres de quaisquer ónus ou encargos.

2. Os encargos especiais que constam discriminados nas alíneas h) e i) do número um deverão estar cumpridos e as respectivas obras concluídas e entregues ao primeiro outorgante até vinte e cinco de Maio de mil novecentos e noventa e três.

Artigo segundo — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente da presente rectificação, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 16 de Julho de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



QUARTEIRÕES	ÁREAS
AB	18 691 m ²
C	14 328 m ²
D	13 347 m ²
E	10 503 m ²
F	6 659 m ²
G	10 395 m ²
H	14 328 m ²
I	14 328 m ²
J	12 633 m ²
KL	21 768 m ²

P.I.U. DA AREIA PRETA

ÁREA CONCEDIDA = 119 926 m²

ÁREA TOTAL DOS ARRUMENTOS = 96 320 m²

ÁREA DESTINADA A EQUIPAMENTO
SOCIAL (QUARTEIROES F e G) = 17 054 m²

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:5000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)